

# Wer hat das *beste* Büro im Land?

*Sie heißen TownTown, Big Biz, BC 20, Skyline, Euro Plaza, E-Zone oder schlicht Office Park und wollen Sie als Mieter. GEWINN hat die sieben aktuellen Bürohausgroßprojekte in der Bundeshauptstadt genau unter die Lupe genommen und sagt Ihnen, welches Büro wirklich das beste für Sie ist.*

VON MARKUS STEINBÖCK



BC 20 auf der Dresdner Straße im 20. Bezirk: praktisches Bürohaus für Großmieter



Skyline im 19. Bezirk: auffällige Architektur und beste Verkehrsanbindung.



Big Biz: „Nachbarhaus“ des BC 20, ähnlich praktisch veranlagt mit Hang zu Großmietern



Euro Plaza am Wienerberg: Schwerpunkt auf Mieterservice und technischer Ausstattung



Kartengrundlage: Multiviewkart, IM 41 - Stadvermessung



E-Zone im Zweiten Bezirk: für alle die nahe an der Telekom Austria und SAP sein wollen



TownTown in Wien-Erdberg: Häuser auf Bestellung auf und mit eigener U-Bahn



Office Park am Wiener Flughafen: am Schnittpunkt zwischen Wien und dem „Osten“

► **A**uf den ersten Blick sind alle modernen Bürohäuser gleich. Betonsäulen, dazwischen gespannt Betondecken und außen herum viel Glas. Auf den zweiten Blick entdeckt man eine zweite Glasfassade, einen Sonnenschutz, der bei starkem Wind nicht oder doch gut funktioniert, und innen eine

Kaffeeküche, die genau richtig dimensioniert ist oder so groß wie ein ganzes Büro. Und man registriert die Lage. Der beste Architekt, das schönste Haus bringen nichts, wenn hier keine U-Bahn, kein Bus, keine Straßenbahn und kein Zug fahren. Die gute Verkehrsanbindung ist für die Mitarbeiter wichtig. In modernen Firmen hat es sich mitt- ►



6. März 2007, 11 Uhr: Start der „Büro-Tour“ im Lifestyle Palace in der TownTown. Für Chefs gibt es einen eigenen VIP-Bereich



„TownTown-Hausherrin“ Gastinger mit Testern Stückler (re.) und Billik. Die ersten Mieter werden mit der Baustelle leben müssen



13 Uhr, Big-Biz-Lobby: Ein größeres Entrée (= „tote Fläche“) ist kaum noch vorstellbar. Passantenansturm blieb auch zu Mittag aus

erweile eingebürgert, dass der Chef seine Mitarbeiter (und die Betriebsräte) befragt, wo und wie sie sich ihr Büro wünschen. Und wenn dann zwei Drittel der Belegschaft „nein, danke“ zur neuen Adresse sagen, dann wird eben ein anderes, besser gelegenes Bürohaus angemietet.

Auswahl gibt es derzeit reichlich. Der Büromarktbericht des Wiener Maklerbüros NAI Otto für das erste Jahresviertel 2007 geht von einer Leerstandsrate in der Bundeshauptstadt von rund sechs Prozent oder 600.000 Quadratmetern aus. Dabei handelt es sich zwar überwiegend um alte, „abgearbeitete“ Büros mit einer Ausstattung aus den 1980er- und 1970er-Jahren, es gibt aber auch ein paar komplett neu errichtete Flächen darunter.

In Zusammenarbeit mit den Planungsberatern und Gebäudeoptimie-

ren von Tecno Office Consult (TOC) hat GEWINN in den letzten Wochen sämtliche aktuellen Büro großprojekte (alle in der Bundeshauptstadt Wien angesiedelt) aus Sicht des Mieternutzens analysiert. Folgende Kriterien standen dabei im Vordergrund: Wo zahle ich im Vergleich zur wirklich nutzbaren Fläche am wenigsten Miete? Wo kann ich bei den Betriebskosten sparen? Wie verkehrsgünstig ist die Lage? Wie gut ist die Betreuung der Mieter vor Ort? Kann das Bürohaus auch mit einer anscheinlichen Architektur punkten? Und wie steht es mit zusätzlichen Anreizen für die Mieter wie Gastronomie und Fitness-Center?

#### Die Türme kommen erst im zweiten Teil des Vergleichs

„Flache Bürohäuser sind mit Bürotürmen nicht zu vergleichen“, erklärt

TOC-Senior-Consultant Sebastian Billik. „Dabei geht es nicht einmal so sehr um die Energieeffizienz. Die neuen Hochhäuser sind auf diesem Gebiet schon wirklich sehr gut. Ein Turm ist aber noch immer ein Prestigeobjekt. Dafür nimmt man als Mieter eine höhere Miete in Kauf oder dass man die Fenster vielleicht nicht öffnen kann oder dass für die aufwendigere Haustechnik mehr Nebenflächen benötigt werden. Deshalb sind wir gerade eigens dabei, die Türme zu analysieren“, so Billik. Hinweis: Der „Turm-Vergleich“ wird voraussichtlich in der Juni-Ausgabe des GEWINN erscheinen.

#### Wer hat die beste Adresse?

Beim Kriterium der besten Adresse gab es ein Kopf-an-Kopf-Rennen zwischen TownTown in Erdberg und dem Skyline in Döbling. Das Skyline gewann um Nasenlänge. Begründung: Mit zwei U-Bahn-Linien (U4 und U6) und der S-Bahn ist man hier öffentlich mehr als ausreichend angebunden. TownTown hat den Vorteil einer eigenen U3-Station und der unmittelbaren Nähe zu der meistbefahrenen Straße Österreichs. Über die Südosttangente und die A4 erreicht man mit dem Auto in weniger als einer Viertelstunde den Flughafen.

„Alle definieren ihre Lage mit der Entfernung zum Flughafen. Bei uns sitzen sie unmittelbar daneben“, sieht Ing. Kurt Mraz „seinen“ Office Park natürlich nicht als Schlusslicht in puncto der Lage. Tatsache ist, dass für Firmen, die direkt oder indirekt mit der Flug- und Reisebranche zu tun haben, dieser Standort natürlich nicht zu schlagen ist und die Slowakei wie auch Ungarn von Schwechat aus schneller zu erreichen sind als vom Stadtzentrum. Zudem gäbe es für Mieter die Möglich-

### Die Büro-Tester und wie geprüft wurde

Die Wiener TOC Tecno Office Consult ist eine unabhängige Unternehmensberatung mit Schwerpunkt Büroimmobilien. TOC-Geschäftsführer Ewald Stückler und Senior Consultant Dipl.-Ing. Sebastian Billik waren insgesamt zwei Monate mit der Erhebung und Aufbereitung der Daten befasst. Bewertet wurden Gebäudedaten wie nutzbare Bürofläche, Lagermöglichkeiten, Kühlung, IT- und Energieversorgung. Ebenso auf dem Prüfstand standen Infrastruktur, Sicherheit, öffentliche Anbindung sowie Mieterbetreuung durch die Hausverwaltung. Der komplette Kriterienkatalog umfasste je Haus 56 Punkte. Office Consulter wie TOC beraten Fir-

men auf Bürosuche und Bürohauserichter, wobei weniger die Architektur als die Effizienz und wirtschaftliche Aspekte im Vordergrund stehen. Bei zwei der getesteten Projekte, Euro Plaza und TownTown hat TOC bereits Beratungstätigkeiten geleistet.



Sebastian Billik und Ewald Stückler (re.) recherchierten zwei Monate. „Die meisten Vermieter waren mit ihren Informationen sehr offen.“

Fotos: Pepo Schuster



Noch leeres Büro im Big Biz: Die große Fläche hat unten bei der Lobby noch gestört, jetzt bringt sie dem Mieter viel Platz zum Arbeiten



14 Uhr im Skyline im 19. Bezirk: Bürohausbau einmal ganz anders. Die alten Stadtbahnbögen sind das Fundament für die neuen Büros



Blick von oben auf die Skyline-Baustelle: Die tolle Verkehrsanbindung (rechts U-Bahn) kann auch als Lärmbelastung empfunden werden

keit der Gratistickets für den Flughafenzug CAT.

#### Wer hat die schönste Optik?

Noch wird ja gebaut, aber allein mit der Idee, auf die alten Stadtbahnbögen von Otto Wagner ein neues Bürohaus aufzupflanzen, verdient sich Skyline in der Kategorie „Optik“ die Höchstwertung. Außerdem könnte aus dem Mix von Büros und Lokalen und dank der Nähe zur Wirtschaftsuniversität ein neuer spannender kleiner Stadtteil für Döbling entstehen.

Ganz nüchtern gibt sich die E-Zone. Nicht nur das bescheidene Auftreten, sondern auch der Standort in der zweiten Reihe hinter dem Telekom-Gebäude auf der Lassallestraße im Zweiten Wiener Bezirk sind in diesem Fall Methode. Im Makler-Jargon bezeichnet man Projekte wie „E-Zone“ als „SAP-Port“. Telekom-Konzerne und andere Branchenriesen wie SAP haben eine Vielzahl von Zulieferanten, die sie gerne auch räumlich in ihrer Nähe haben – und die mieten sich dann im Nachbarhaus ein. Die E-Zone ist genau

auf diese Zielgruppe zugeschnitten. Astrid Kares vom Projektentwickler Raiffeisen evolution, selbst Mieter in der E-Zone: „Es ist eben ein sehr effizientes Gebäude, aber mit eigener Identität.“

#### Wer ist bei den Betriebskosten top?

Betriebskosten lassen sich am besten in der Bauphase beeinflussen, da der Nutzer in den teils schon vollautomatisierten Gebäuden nur noch marginalen Einfluss auf den Energieverbrauch hat. Für die Reduktion der Betriebskosten

## IMMOBILIEN

### ► GEWINN-Bürohausvergleich



15.30 Uhr in Schwechat: So schön können Glas, Stahl und Beton sein. Nicht im Bild: die Baustellen für die neuen Parkhäuser



Zugangskontrolle in den Office Park. Am Flughafen natürlich gewünscht, bei anderen Bürohäusern oft aus Kostengründen gestrichen



7. März, 10 Uhr, BC 20: Gleich zu Beginn ein positiver Eindruck – die U-Bahn-Station liegt tatsächlich vor der Haustür

### Daten & Fakten: BC 20, Big Biz, Euro Plaza IV, E-Zone . . . weiter auf Seite 184

Allgemeine Daten	BC 20	Big Biz	Euro Plaza IV	E-Zone
Adresse	1200 Wien, Dresdner Str. 43	1200 Wien Dresdner Str. 87–105	1120 Wien, Am-Euro-Platz 2	1020 Wien, Ernst-Melchior-G. 26–28
Errichter	Global State Investments, C.R.E.D.O.	Grünberger & Seitschek	Strauss & Partner Immobilien GmbH	EZL GmbH & Co KG (50% BAL, 50% Raiffeisen evolution)
Vermieter	CPB Immobilienreuhand, Inter-pool		Kapsch Immobilien GmbH	
Eigentümer	E-stone Metropoles Holding B.V.	Sachsenfonds	Kapsch Immobilien GmbH	
Architekt	Neumann + Partner	Grünberger & Seitschek	Neumann & Partner	Atelier Hayde Architekten
Homepage	www.bc20.at	http://www.bigbiz.at	www.europalaza.at	www.ezone.at
Gesamtfläche (brutto)	22.782	58.400	52.000	26.300
Bürofläche	22.049	47.600	40.000	20.757
Lager/Archiv	733	7.000	4.000	525
Shop/Gastro	in Bürofläche enthalten	3.845	5.000	in Bürofläche enthalten
Geschoßfläche (brutto)	3.039	7000	8.000	3.300
Anzahl der Geschoße	EG–9. OG	EG–7. OG	EG–8. OG	EG–7. OG
Verkehrsbindung	😊😊😊😊	😊😊😊	😊😊😊	😊😊😊
U-Bahn	U6 Dresdner Straße	U6 Dresdner Straße, S-Bahn Traisengasse	U6 Philadelphiabrücke	U1 (Praterstern oder Vorgartenstr.) U2 ab 2008, S-Bahn Praterstern
Straßenbahn/Bus	5A, 37A, N, 31, 33	N, 5A, 37A	7A, 15A Wienerberg Straße	Praterstern
Tiefgarage	417 Stellplätze	300 Stellplätze	510 Stellplätze	312 Stellplätze
Umfeld	öffentliche Parkflächen	öffentliche Parkflächen	öffentliche Parkflächen	Kurzparkzone
Fahrzeiten zum Flughafen	20 Minuten	19 Minuten	20–25 Minuten	(Auto)
Soft Facts (Essen, Einkaufen ...)	😊	😊	😊😊😊	😊
Nahversorger/Gastronomie	im BC20, Millenniumcity	im Big Biz	Betriebsrestaurants im Euro Plaza, Merkur/SPAR nebenan	SAP, IBIS, KEBAB, SPAR
Fitness-Center	–	–	Cooperation mit Manhattan Fitness	Oasis Fitness-Center gegenüber
Hard Facts (Energie usw.)	😊😊😊	😊	😊😊😊😊	😊😊😊
Heizung (Verteilung/Quelle)	Paneelheizkörper/Fernwärme	Fan Coils/Fernwärme	Fernwärme, Plattenheizkörper	Radiatoren/Fernwärme
Kühlung (Verteilung Quelle)	Bauteilaktivierung/Kältezentrale	Fan Coils/Kältezentrale	Kühlbalken, Kältemaschinen	Kühldecke/Kältezentrale
IT-Versorgung (Verteilung/System)	Doppelboden/alle Systeme	Lichtleiteranbindung in jedem Geschoß	Backbone-Raum im UG, Verkabelung mietersseitig	optional
Sonnenschutz außen	starrer Sonnenschutz südwestseitig	ja	ja, teilweise in 2-schaliger Fassade	ja
Sonnenschutz innen	Lamellenjalousien, Blendschutz	k. A.	nein	–
Fenster (Material/öffnenbar?)	Alufenster offenbar	Alu/PVC offenbar	Alufenster offenbar	Alufenster offenbar
Energieausweis	ja	ja	nein	nein
genutzte Alternativenergien	keine	keine	keine	keine
Flächeneffizienz	😊😊😊😊	😊😊😊	😊😊😊😊	😊😊
kleinste Mieteinheit	300	500	460	240
Achsraster/Raumtiefe/	1,25/4,50	1,40/4,00–5,00	1,35/4,62–5,92	1,25/5,20
Gebäudetiefe/Mittelzone	16,00/4,00	15,40/3,00	14,15–20,90/2,30–6,35	18,00/7,10
Kosten/m²/Monat	😊😊😊😊	😊😊😊😊	😊😊	😊😊😊
Nettomiete	11,90	11,90–12,90	12,50–16,00	11,00–13,00
Betriebsk. exkl. Heizung/Kühlung			4,10	2,50
Heizung/Kühlung	2,90	1,85	0,85	0,90
Tiefgaragenstellplatz	59,00–82,50	99,00	115,00	110,00
Lager/Archiv	6,00	6,00	6,50	5,50

Fotos: Pepo Schuster



Sonnenschutz beim BC 20: außen und fix montiert. Bei starkem Wind der optimale Schattenspender



11 Uhr: Empfang im Euro Plaza. Hausherr Strauss und Marketing-Chefin Bacovsky: „Aufwendige Technik? Wir haben die beste!“



Euro Plaza von außen: Durch die einzelnen Baukörper haben die Mieter mehr Chancen, mit ihren Logos aufzufallen

ist nicht nur die Energiequelle für Wärme und Kälte ausschlaggebend, sondern auch die Art der Verteilung im Gebäude. Skyline und TownTown spielen hier eine Vorreiterrolle durch die Nutzung der seit kurzem verfügbaren Fernkälte zur Gebäudekühlung. Skyline nutzt zusätzlich Geothermie und ist damit der einzige Anbieter alternativer Energien, wenn auch in einem geringen Ausmaß, aber immerhin können die Kühlung der Serverräume und die Warmwasserbereitung abgedeckt werden. Kritik von Stückler und Billik:

„Durch die Verteilung der Wärme/Kälte über Fan-Coils (einzelne kleine Klimageräte) wird der Ökologiedanke aber leider nicht bis zum Ende gedacht. Besser ist da eine Bauteilaktivierung wie bei TownTown und BC 20.“ Zur Erklärung: Bei einer „Bauteilaktivierung“ wird über Kühlschläuche die Decke gekühlt. Bei dieser Variante dauert es zwar bei einer Umstellung länger, bis die neue gewünschte Raumtemperatur erreicht ist, als bei anderen Systemen (welche die gekühlte Luft direkt einblasen), man benötigt aber weitaus weni-

ger Energie. Stückler: „Die bei allen drei Projekten, Skyline, TownTown und BC 20, versprochenen Betriebskosten von unter drei Euro inklusive Heizung und Kühlung klingen trotzdem sehr vielversprechend.“

#### Fitness im Büro?

Diejenigen, die ein eigenes Fitness-Center im Haus haben, halten es für unverzichtbar, für diejenigen, die es nicht haben, ist es „komplett sinnlos“. TownTown hat eines, die anderen verweisen bestenfalls auf den nächstgelegenen

## Immobilienaktien weiter mit besten Chancen

Immobilienaktien werden traditionell mit einer einfachen Formel beschrieben: ordentliche, aber keine spektakulären Gewinne, dafür aber sicher. Doch eigentlich hat diese Formel nie ganz gestimmt und tut es heute weniger denn je. So erreichte etwa der Marktführer IMMOFINANZ zuletzt 34,23 Prozent Kursgewinn im Jahr, im Schnitt der vergangenen zehn Jahre waren es 12,43 Prozent, seit Gründung vor 17 Jahren 9,99 Prozent. Vor allem die langfristigen Erträge kann man somit durchaus als „spektakulär“ bezeichnen und mit ihnen konnten nur sehr wenige andere Anlageklassen mithalten.

Der andere Teil der Formel, dass Immobilienaktien sehr sicher sind, stimmt dennoch – zumindest bei Immobilienunternehmen, die wie IMMOFINANZ oder IMMOEAST geographisch breit gestreut und in allen Immobiliensektoren (Wohnen, Büro, Einzelhandel, Logistik, Garagen) investieren und nicht von einzelnen Teilmärkten abhängen. Das liegt letztlich in der Natur des Immobiliengeschäfts: Der hohe Substanzwert sorgt für Sicherheit, kontinuier-



MMag. Dr. Karl Petrikovics, Vorstandsvorsitzender der Constantia Privatbank Aktiengesellschaft

lich steigende Mieteinnahmen sorgen für stabile Renditen.

Auch sind die aktuellen Aussichten für die Immobilienmärkte durchaus erfreulich: Die europäische Wirtschaft boomt, das wirkt sich positiv auf Vermietungsgrad und Mietpreise bei Büro- und Einzelhandelsimmobilien aus, und der Aufschwung im Osten beschert den österreichischen Immobilienunternehmen, die diesen Markt dominieren, zusätzliches Ertragspotenzial. Daher

ist es auch kein Wunder, dass Aktien wie IMMOFINANZ und IMMOEAST auf den Empfehlungslisten zahlreicher internationaler Investmentbanken stehen.

Diese Vorteile von Immobilienaktien, von denen österreichische Privatanleger seit gut eineinhalb Jahrzehnten profitieren, haben (mit einiger Verspätung) auch die institutionellen Investoren entdeckt und für einen Kurschub und für kurzfristige Kursschwankungen gesorgt. Für Privatanleger, die mit Immobilienaktien langfristig vorsorgen wollen, hat das positive Folgen: Die durchschnittlichen Jahresrenditen sind gestiegen und auch wenn sie nicht auf Dauer so hoch wie zuletzt sein werden, bleiben sie doch auch auf längere Sicht höher, als sie noch vor zwei, drei Jahren waren. Die gestiegenen kurzfristigen Schwankungen hingegen sind für langfristig denkende Investoren letztlich auch kein Problem. Im Gegenteil: Auf diese Weise ergeben sich immer wieder gute Chancen, zu einem etwas günstigeren Kurs einzusteigen, und dadurch sogar noch etwas bessere Ertragsaussichten zu haben.

► GEWINN-Bürohausvergleich



Abfahrt Euro Plaza: Parkplätze sind derzeit noch auf dem Nachbargrundstück. Besucher sollten die Mieter fürs Parken zahlen lassen. Teuer!



13 Uhr, Kaffeeküche in der E-Zone: Nach dem Geschmack der Tester wegen der großen Raumtiefe etwas zu großzügig ausgefallen



Das große Plus bei der E-Zone: große funktionale Flächen, durch die Fenster sieht man schemenhaft hinüber zur Telekom Austria

Foto: Pepo Schwan

⦿ Sporttempel vis-à-vis. Wer hier Recht hat, wird die Zukunft weisen. Die beiden GEWINN-Tester waren jedenfalls bei der Führung durch den „Lifestyle Palace“ von TownTown-Hausherrin Ursula Gastinger ziemlich beeindruckt. Besonders angetan zeigten sich Stückler und Billik vom eigenen VIP-Bereich für die Topmanager der eingemieteten Firmen. Bleibt abzuwarten, ob sich auch die Betriebsräte der Unternehmen von der Zwei-Klassen-Turngemeinschaft begeistern lassen.

**Wer hat das beste Preis-Leistungs-Verhältnis?**

Auf den Kern kommt es an. Je höher und breiter ein Bürohaus ist, umso mehr „tote“ Zonen gibt es in der Mitte. Im besten Fall ist das Verhältnis zwischen dem Kern in der Mitte und nutzbaren Büroflächen entlang der hellen Fensterfront außen so, dass bei dieser genug Platz zum Arbeiten und innen ausreichend Raum für Archive, Teeküchen und eventuell noch Besprechungsräume vorhanden ist. Ganz vorne in dieser Wertung liegen BC 20, TownTown und das Euro Plaza. Die Mieten liegen bei allen sieben Häusern je nach Laufzeit, Mietfläche und Stockwerklage zwischen netto 11 und 16 Euro pro Quadratmeter und Monat und beweisen, dass Wien im internationalen Vergleich nach wie vor ein sehr günstiger Bürostandort ist. Mit diesem Preisniveau liegt die Bundeshauptstadt auf dem Niveau von Prag und Budapest. Stückler und Billik warnen aber davor, das neue Büro nur nach der niedrigsten Quadratmetermiete auszusuchen. Stückler: „Man sollte nach flächeneffizienten Grundrissen suchen. Nicht selten wird ein Gebäude trotz höherer Miete durch geringere Flächenbedarf oder niedrige Betriebskosten das bessere Geschäft sein.“

**... Office Park, Skyline, TownTown (Fortsetzung von Seite 182)**

Allgemeine Daten	Office Park	Skyline	TownTown
Adresse		1190 Wien, Heiligenstädter Straße 29, 31	1030 Wien, Thomas-Kleistl-Platz
Errichter	Flughafen Wien AG	Porr Projekt- und Hochbau AG	Immobilien-development Wiener Stadtwerke, BMG und Soravia AG
Vermieter		Giral Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KEG	
Eigentümer			
Architekt	Holzbauer	Tillner & Partner	Peichl, Holzbauer, Coop Himmelblau, Baumschlager/Eberle
Homepage	www.officepark.at	www.skyline-office.at	www.towntown.info
Gesamtfläche (brutto)	33.000	29.920	130.000
Bürofläche		12.043	71.213
Lager/Archiv		850	8.640
Shop/Gastro		1.720	1.550
Geschoßfläche (brutto)	1.148	1.023-3.418	5.820
Anzahl der Geschoße	EG-10. OG	EG-7. OG	EG-9. OG bis 33. OG
Verkehrsanbindung	☺☺☺☺☺	☺☺☺☺☺	☺☺☺☺☺
U-Bahn	CAT, S7	U4, U6, S-Bahn Spittelau	U3 Erdberg u. Schlachthausg.
Straßenbahn/Bus	-	D, 37A	80B
Tiefgarage	270 Stellplätze	270 Stellplätze	650 Stellplätze
Umfeld	Parkgelände Flughafen	Kurzparkzone	Park + Ride Erdberg
Fahrzeiten zum Flughafen	1 Minute	ca. 25 Minuten	12 Autominuten
Soft Facts (Essen, Einkaufen ...)	☺	☺☺☺☺☺	☺☺☺☺☺
Nahversorger/Gastronomie	Office Park und Flughafen	im Skyline (Gürtelbögen)	Ströck, Yellow, Soupарт
Fitness-Center	-	200 m entfernt	Lifestyle-Palace
Hard Facts (Energie usw.)	☺☺☺☺	☺☺☺☺	☺☺☺☺☺
Heizung (Verteilung/Quelle)	Radiatoren/Fernwärme	Fan-Coils/Fernwärme	Bauteilaktivierung und Heizkörper/Fernwärme
Kühlung (Verteilung Quelle)	Kühldecke/Kältezentrale	Fan-Coils/Fernkälte	Bauteilkühlung/Fernkälte
IT-Versorgung (Verteilung/System)		Primär-/Sekundärverkabelung/Lichtwellenleiter mögl.	Breitbandverkabelung u. strukturierte Verkabelung
Sonnenschutz außen	integriert, autom. gesteuert	Jalousien oder Schutzglas	ja, manuell od. mechanisch
Sonnenschutz innen	k. A.	optional	nein
Fenster (Material/öffnenbar?)	ja, innenlieg. Fassadenebene	Alufenster offenbar	Alufenster offenbar
Energieausweis	nein	wird erstellt	
genutzte Alternativenergien	keine	Geothermie	keine
Flächeneffizienz	☺☺☺☺	☺☺☺☺	☺☺☺☺
kleinste Mieteinheit	150	250	300
Achsraaster/Raumtiefe	1,35/5,00	1,30/4,65-5,90	1,40/4,20-5,60
Gebäudetiefe/Mittelzone	21,50/0,00	7,98-15,96/1,20-6,40	15,50-30,00/0,00
Kosten/m²/Monat	☺☺☺☺	☺☺☺☺	☺☺☺☺
Nettomiete	13,80-16,50	ab 11,50	11,60
Betriebsk. exkl. Heizung/Kühlung	4,05	1,50	2,70
Heizung/Kühlung		1,00	
Tiefgaragenstellplatz	k. A.	95,00	100,00
Lager/Archiv	k. A.	6,00	5,50